



LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

“ESTADO DE AGUASCALIENTES”

Documento para consulta, sin validez legal.

Ley publicada en la Primera Sección del Periódico Oficial de Aguascalientes

Fecha de Publicación: 7 de Noviembre del 2016.

Entrada en vigor: 01 de Enero del 2017.

LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y observancia general, tienen por objeto establecer las bases para que los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad en el Estado, bajo los principios de certeza, profesionalismo, máxima seguridad y estricto cumplimiento a las obligaciones contractuales.

ARTÍCULO 2°. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:



Acreditación: La otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico, sobre el desempeño de una persona como Agente Inmobiliario en el Estado

I. Agente Inmobiliario: La persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a asesorar o intervenir como mediador en la realización de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce temporal, o administre un bien inmueble;

II. Consejo: El Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes;

III. Ley: La Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes;

IV. Operaciones Inmobiliarias: Los actos de intermediación relacionados con la compraventa, arrendamiento o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o de usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, gestoría y consultoría sobre los mismos;

V. . Padrón: El Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios;

VI. Programa: El Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Servicios Inmobiliarios; y

VII. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 3°. La presente Ley no es aplicable a las personas físicas que lleven a cabo Operaciones Inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad ni a personas morales cuya actividad comercial preponderante no sea la prestación de Operaciones Inmobiliarias.

ARTÍCULO 4°. En lo no previsto por el presente ordenamiento serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Código Civil del Estado de Aguascalientes y en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.



CAPÍTULO II

ÉTICA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 5°. Los agentes inmobiliarios deberán conducirse con ética, apego a la verdad y honestidad en todo acto o hecho vinculado a las Operaciones Inmobiliarias, independientemente del carácter o calidad con la que se ostenten desde el principio y hasta la conclusión de la operación inmobiliaria, evitando los hechos o conductas que pudieran desacreditar la actividad.

Los agentes inmobiliarios podrán llevar a cabo Operaciones Inmobiliarias, a cambio de una remuneración.

ARTÍCULO 6°. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios que cuenten con Acreditación

- I. Brindar la asesoría legal necesaria a los clientes, ayudando a prevenir cualquier daño o perjuicio a su patrimonio;
- II. Actuar con ética y conforme a las disposiciones que emita el Poder Ejecutivo del Estado, para el adecuado desarrollo de sus actividades;
- III. Tramitar su inscripción en el Padrón y revalidarla cada dos años;
- IV. Mantener actualizada la información de su registro en el Padrón, dando aviso oportuno a la Secretaría de cualquier cambio o modificación de sus datos;
- V. Contar con la debida capacitación, actualización y profesionalización en materia de Operaciones Inmobiliarias;
- VI. Tener conocimientos sobre la legislación y disposiciones jurídicas federales y estatales relativas a la propiedad inmobiliaria;



- VII.** Dar las facilidades necesarias para que la Secretaría lleve a cabo las visitas de inspección y vigilancia;
- VIII.** Celebrar un contrato de prestación de servicios por cada asunto que atienda, asignándole un número progresivo en su libro de registro de contratos;
- IX.** . Coadyuvar con la Secretaría en el ejercicio de sus funciones;
- X.** Llevar un libro de registro de los contratos celebrados el cual contemple el número de contrato, la fecha, domicilio del contratante, tipo de operación inmobiliaria, ubicación del inmueble y cualquier otro que considere necesario para la identificación, y
- XI.** Las demás contenidas en la presente Ley y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III

COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

ARTÍCULO 7°. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde al Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I.** Recibir, analizar y resolver sobre las solicitudes para la Acreditación, renovación, modificación y reposición de la Acreditación de los agentes inmobiliarios en el Estado;
- II.** Tener a su cargo el Padrón y hacerlo de conocimiento público en los términos de las disposiciones aplicables;
Diseñar e implementar el programa
- III.** Coordinarse con las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y con los ayuntamientos, para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;



- IV. Proponer convenios para la formulación y ejecución del programa;
- V. . Aplicar las normas éticas referentes a la labor de los agentes inmobiliarios;
- VI. Implementar y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios de los servicios que presten los agentes inmobiliarios con Acreditación o quienes se ostenten como tales sin serlo;
- VII. Realizar visitas de verificación o inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ley;
- VIII. . Aplicar las sanciones previstas en el presente ordenamiento; y
- IX. Las demás contenidas en la presente Ley y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO IV

CONSEJO DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO

Artículo 8. El Consejo es el órgano de consulta y opinión en materia de Operaciones Inmobiliarias y estará integrado por:

- I. El titular de la Secretaría, quien lo presidirá;
- II. El titular de la Secretaría General de Gobierno;
- III. El titular de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. . El Titular del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad;
- V. El presidente del Colegio de Notarios del Estado; y
- VI. Dos representantes de asociaciones u organizaciones dedicadas a las Operaciones Inmobiliarias.

Los integrantes del Consejo podrán nombrar a un suplente.



El Consejo se auxiliará de un Secretario Técnico que será designado por el titular de la Secretaría.

Los cargos serán honorarios y no generarán derecho a remuneración alguna

ARTÍCULO 9º. El presidente del Consejo podrá invitar a las sesiones debido a los temas a tratar, con derecho a voz, a funcionarios de la administración pública municipal, estatal o federal, organismos académicos, asociaciones o colegios de profesionistas, así como a organismos del sector privado.

La operación y funcionamiento del Consejo se llevará a cabo en los términos previstos en el Reglamento de esta Ley.

ARTÍCULO 10. El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer acciones orientadas a la aplicación de la presente Ley;
- II. Proponer a la Secretaría los contenidos del Programa;
- III. Proponer al Poder Ejecutivo del Estado la normativa ética o demás disposiciones relacionadas con el desempeño adecuado de los agentes inmobiliarios, a fin de ser consideradas en la emisión de las disposiciones reglamentarias que regulen sus actividades;
- IV. Coadyuvar en la aplicación de las normas éticas y demás disposiciones relacionadas con las actividades de los agentes inmobiliarios;
- V. Las demás contenidas en la presente Ley y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO V



ACREDITACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO

ARTÍCULO 11. Para el ejercicio de las funciones de Agente Inmobiliario, se podrá contar con la Acreditación que para el efecto emita la Secretaría.

ARTÍCULO 12. Para obtener la Acreditación, las personas físicas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, a la que se deberá anexar:

- I. Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
- II. Comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes;
- III. Comprobante de domicilio;
- IV. Carta de aceptación para el cumplimiento del Programa; y

En su caso, copia certificada de la constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor

ARTÍCULO 13. Para obtener la Acreditación, las personas morales deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, a la que tendrán que anexar los siguientes documentos:

- I. Copia certificada de su acta constitutiva;
- II. Comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes;
- III. Comprobante de domicilio;
- IV. Acreditar la ubicación de su domicilio fiscal y, en su caso, de las diferentes sucursales; y



V. En su caso, copia certificada de la constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

ARTÍCULO 14. Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, la Secretaría analizará la documentación y resolverá sobre la solicitud presentada.

ARTÍCULO 15. La Acreditación que expida la Secretaría será intransferible y tendrá vigencia de dos años.

ARTÍCULO 16. La Acreditación deberá estar visible en el establecimiento donde el Agente Inmobiliario ejerza su actividad y deberá mostrarla al interesado siempre que le sea requerida, con motivo del ejercicio de su actividad.

CAPÍTULO VI MODIFICACIÓN DE LA ACREDITACIÓN

ARTÍCULO 17. La Secretaría podrá modificar la Acreditación por el cambio en la razón social o denominación, o por el cambio de domicilio del Agente Inmobiliario.

ARTÍCULO 18. Para modificar la Acreditación, el Agente Inmobiliario deberá presentar solicitud ante la Secretaría en un plazo que no exceda de quince días hábiles, contados a partir de que se presente alguno de los supuestos previstos en el Artículo anterior.

Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de quince días hábiles, la Secretaría analizará la documentación, practicará las visitas de verificación que considere necesarias y



resolverá sobre la solicitud presentada.

CAPÍTULO VII RENOVACIÓN DE LA ACREDITACIÓN

ARTÍCULO 19. El Agente Inmobiliario podrá renovar cada dos años la Acreditación. Para ello, deberá presentar por escrito ante la Secretaría la solicitud de renovación, con una anticipación de treinta días hábiles anteriores al vencimiento de la Acreditación.

A la solicitud se deberá acompañar:

- I. La Acreditación original sujeta a renovación;
- II. Constancia que acredite el cumplimiento del Programa.

En caso de variación de algún dato contenido en los documentos entregados al momento de otorgarse la Acreditación, se deberá presentar documento actualizado.

CAPÍTULO VIII REPOSICIÓN DE LA ACREDITACIÓN

ARTÍCULO 20. El Agente Inmobiliario deberá solicitar la reposición de la Acreditación ante la Secretaría, cuando la misma haya sido extraviada, robada o sufrido deterioro grave.

La solicitud deberá presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha que se haya percatado del extravío, del robo o del deterioro de la Acreditación.



ARTÍCULO 21. Para obtener la reposición de la Acreditación, el Agente Inmobiliario deberá presentar una solicitud por escrito ante la Secretaría, con los documentos siguientes:

- I. Autorización original, en los casos de deterioro grave; o
- II. Acta de hechos o denuncia por el robo, expedida por la Fiscalía General del Estado.

ARTÍCULO 22. Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de quince días hábiles, la Secretaría analizará la documentación y resolverá sobre la solicitud presentada.

CAPÍTULO IX

PADRÓN ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 23. Se crea el Padrón, a fin de proporcionar certeza y seguridad jurídica a las operaciones que se realicen con los bienes inmuebles y a los usuarios de los servicios inmobiliarios. El Padrón estará a cargo de la Secretaría.

El Padrón se integrará con el listado de los agentes inmobiliarios que cuenten con Acreditación.

El Padrón será público y cualquier persona podrá solicitar información con base en la normatividad aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.

ARTÍCULO 24. La Secretaría implementará un sistema informático para el Padrón, al cual deberán tener acceso permanente los entes públicos y la ciudadanía.



CAPÍTULO X

PROGRAMA DE CAPACITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN EN MATERIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 25. El Programa tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los agentes inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de las actividades en materia de servicios inmobiliarios.

ARTÍCULO 26. El Programa contendrá cuando menos los siguientes temas:

- I. La planeación del territorio;
- II. La legislación relativa a las Operaciones Inmobiliarias;
- III. Trámites administrativos y de gestión; y
- IV. Obligaciones fiscales relacionadas con las Operaciones Inmobiliarias, transmisión de la propiedad y uso de los inmuebles.

Las especificaciones del Programa, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento.

CAPÍTULO XI

VISITAS DE VERIFICACIÓN O INSPECCIÓN

ARTÍCULO 27. La Secretaría podrá realizar visitas en el domicilio de los agentes inmobiliarios, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la



presente Ley, conforme a las siguientes reglas:

I. Sólo se practicarán las visitas por mandamiento escrito de autoridad administrativa, en el que se expresará:

a) El nombre de la persona que deba recibir la visita. Cuando se ignore el nombre de ésta, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;

b) El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la autoridad administrativa competente. La sustitución, aumento o disminución se notificará personalmente al visitado;

c) El lugar a verificar o inspeccionar;

d) Los motivos, objeto y alcance de la visita;

e) Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y

f) El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad administrativa que lo emite;

II. La visita se realizará exclusivamente en el lugar señalado en la orden;

III. Los visitadores entregarán la orden al visitado o a su representante y si no estuvieren presentes, previo citatorio, a quien se encuentre en el lugar donde deba practicarse la diligencia;

IV. Al iniciarse la verificación o inspección, los visitadores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad administrativa que practica la visita o inspección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;

V. La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los visitadores para que nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los visitadores los designarán. Los testigos podrán ser sustituidos por motivos debidamente justificados en cualquier



tiempo, siguiendo las mismas reglas que para su nombramiento;

VI. Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los visitadores el acceso al lugar de la visita, así como a poner a la vista la documentación que le sea requerida;

VII. Los visitadores harán constar en el acta que al efecto se levante, todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia;

VIII. La persona con quien se haya entendido la diligencia, los testigos y los visitadores firmarán el acta. Un ejemplar legible del documento se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte la validez del acta o de la diligencia practicada;

IX. Con las mismas formalidades indicadas en las Fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión; y

X. El visitado, su representante o la persona con la que se haya entendido la visita, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones contenidos en el acta de la misma o bien hacer uso de ese derecho, por escrito, dentro del plazo de ocho días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta, al término del cual la autoridad administrativa emitirá la resolución procedente.

La Secretaría, según sea el caso, para la ejecución de la facultad de verificar e inspeccionar, podrá hacerse auxiliar de la fuerza pública.

CAPÍTULO XII

SANCIONES



ARTÍCULO 28. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley por parte de los agentes inmobiliarios dará lugar a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Multa de 10 hasta de 100 veces el valor diario vigente de la Unidad de Medida y Actualización; y
- III. Cancelación de la Acreditación de Agente Inmobiliario.

ARTÍCULO 29. Las infracciones que comentan (sic) los agentes inmobiliarios serán registradas por la Secretaría en el expediente del Agente Inmobiliario correspondiente.

ARTÍCULO 30. Para imponer la sanción que corresponda, la Secretaría debe tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado;
- II. La gravedad de la infracción cometida;
- III. Las condiciones económicas del infractor;
- IV. La reincidencia; y
- V. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción.

ARTÍCULO 31. En caso de inconformidad por la aplicación de las disposiciones contenidas en esta Ley, los sujetos obligados podrán interponer recurso de revisión de acuerdo con lo establecido por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes



ARTÍCULO 32. Independientemente de las sanciones sobre la aplicación de la presente Ley, los agentes inmobiliarios tendrán las responsabilidades y sanciones previstas en otros ordenamientos legales.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto iniciará su vigencia el 1 de enero de 2017.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Poder Ejecutivo deberá expedir el Reglamento en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.

ARTÍCULO TERCERO. La Secretaría constituirá el Consejo en un plazo no mayor a los 90 días hábiles contados a partir de que inicie su vigencia el presente Decreto.

Al Ejecutivo para su promulgación y publicación.